

Spese e documenti per accendere un mutuo

Per ottenere il finanziamento per l'acquisto di un immobile è necessario rispettare alcuni adempimenti, sostenere le relative spese e presentare una serie di documenti.

Contratto di mutuo

Il mutuo è un contratto reale che si basa sulla consegna materiale di denaro, è di tipo oneroso e prevede degli interessi legati al tasso legale. L'accordo è contratto tra il mutuante – che consegna una quantità di denaro stabilita in precedenza – e il mutuatario che si obbliga a restituire tale somma comprensiva degli interessi. Chi riceve il denaro ha come obbligo principale di pagare gli interessi e provvedere alla restituzione del denaro ricevuto (quota interessi e quota capitale).

Il mancato pagamento anche di una sola rata autorizza il mutuante a richiedere l'immediata restituzione dell'intero capitale. Il rischio è elevato in quanto il mutuatario non dispone sicuramente dell'intera somma e la banca si rifarà sull'ipoteca accesa sull'immobile all'atto della stipula.

Mutuo

La scelta del tipo di mutuo da accendere è essenzialmente legata alla disponibilità di denaro mensile da destinare al mantenimento della casa. La durata più opportuna è quella che consente di non sforare con le spese, mentre la tipologia di tasso è quella che rispetta la disponibilità economica residua.

Spese per accendere un mutuo

Per accendere un mutuo sono necessarie alcune spese.

Perizia

La perizia è la stima del valore commerciale e delle caratteristiche catastali dell'immobile per cui si vuol chiedere un finanziamento. È richiesta da tutte le banche e, nella maggior parte dei casi, è redatta da un architetto che lavora come consulente esterno per l'istituto di credito. Le spese per la perizia hanno quasi sempre un importo fisso, che viene riconosciuto direttamente al professionista al termine della perizia.

Istruttoria

L'istruttoria è la fase in cui la banca, attraverso la valutazione delle vostre capacità di credito, stabilisce se concedere il finanziamento. Le spese di istruttoria hanno generalmente un importo fisso. Alcune banche, o alcuni mutui, non ne prevedono.

Assicurazione

Al momento della sottoscrizione del mutuo la banca richiede di attivare un'assicurazione antincendio sull'immobile per cui volete chiedere il finanziamento. È una forma di tutela dell'istituto verso il finanziamento che sta concedendo e l'ammontare dell'assicurazione dipende dal valore della casa, o più frequentemente, è una percentuale dell'importo del finanziamento.

Imposte

Il contratto di mutuo è soggetto all'imposta sostitutiva – nella misura dello 0,25% del finanziamento concesso – in luogo dell'imposta di registro, di quella ipotecaria, catastale e delle tasse sulle concessioni governative. L'imposta è trattenuta direttamente dalla banca al momento dell'erogazione del finanziamento. Ricordatevi di chiedere anticipatamente alla banca l'entità di questa imposta e la somma effettiva che vi sarà erogata al netto, altrimenti potreste ritrovarvi al rogito con una somma inferiore di denaro rispetto a quella pattuita.

Gestione

Le spese di gestione del finanziamento hanno generalmente frequenza annuale e il pagamento avviene in automatico. Alcuni mutui non prevedono spese di gestione.

Penali

Se decidete di rescindere anticipatamente il mutuo dovrete affrontare delle spese penali, solitamente calcolate in percentuale sull'importo rimborsato anticipatamente, ossia la quota capitale restante. La percentuale applicata è data dal contratto e l'importo varia a seconda del periodo in cui ci si trova nel piano di ammortamento.

Fisco

Sottoscrivere un contratto di mutuo comporta l'applicazione di imposte, ma anche la possibilità di godere di alcuni vantaggi fiscali.

Imposta sostitutiva

Sui mutui grava, nella misura dello 0,25% dell'importo complessivo, l'imposta sostitutiva dell'imposta di registro, dell'ipotecaria, della catastale e dell'IVA.

Detrazioni fiscali

Chi sottoscrive un mutuo ha diritto ad alcune agevolazioni fiscali che riducono l'incidenza dei costi del finanziamento. Gli oneri accessori e gli interessi passivi calcolati sul mutuo possono infatti essere detratti dall'imposta sul reddito delle persone fisiche o essere dedotti dal reddito imponibile delle società.

Imposta di bollo

In esecuzione del DLGS 565 del 30/12/95 sulla prima rata di restituzione di un prestito si applica un'imposta di bollo fissa di 14,62 €.

Garanzie

A fronte della concessione di un mutuo le banche richiedono alcune garanzie in grado di assicurare l'adempimento dell'obbligazione di chi richiede il finanziamento. Quelle più diffuse sono l'ipoteca e la fideiussione. Attenzione anche alla copertura assicurativa.

Ipoteca

L'ipoteca è un diritto reale di garanzia mediante il quale la banca che eroga il prestito ha il potere di espropriare il debitore insolvente dell'immobile dato a garanzia. L'iscrizione dell'ipoteca è effettuata per atto pubblico davanti a un notaio.

Fideiussione

A volte la banca richiede garanzie aggiuntive rispetto all'ipoteca: la più diffusa è la fideiussione. Essa è rilasciata da un soggetto diverso dal mutuatario che, in caso di inadempimento dell'obbligazione, si impegna con il patrimonio personale. La fideiussione è necessaria quando il mutuatario non riesce a garantire con le proprie entrate mensili il costo della rata di restituzione.

Copertura assicurativa antincendio

La polizza incendio deve essere stipulata obbligatoriamente sull'immobile in garanzia e, in genere, viene sottoscritta con compagnie di assicurazione convenzionate con la banca creditrice. Le caratteristiche di tale copertura assicurativa variano in base al tipo e al valore dell'immobile. Altre forme assicurative, come polizze vita dei contraenti e polizze a tutela della capacità di reddito, non sono obbligatorie.

Parcella notarile per il mutuo

Le tariffe per la stipula e l'accensione di un mutuo applicate dal notaio rientrano in apposite tabelle tariffarie che riportano i costi di ogni singolo atto. L'acquirente, cui spetta scegliere il notaio, può chiedere un preventivo di spesa consegnando al professionista di fiducia tutta la documentazione riguardante l'immobile. In questo modo il notaio può fare una stima della mole di lavoro da svolgere e valutare i costi per le visure. Di solito l'importo è fissato in percentuale e calcolato sulla base del valore riportato sull'iscrizione ipotecaria, che è solitamente superiore alla somma erogata dall'istituto di credito.

Documentazione per la richiesta di mutuo

- Certificato di nascita;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- fotocopia di un documento di identità;
- fotocopia del codice fiscale;
- certificato di stato civile oppure estratto dell'atto di matrimonio completo di tutte le annotazioni.

L'estratto di matrimonio deve contenere tutte le eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi, anche se in Italia gli accordi prematrimoniali non hanno valore in quanto non disciplinati giuridicamente. Nell'ipotesi di persone divorziate o separate legalmente bisogna presentare copia della sentenza del tribunale.

Per la documentazione inerente il reddito bisogna distinguere tra le varie tipologie.

Per i lavoratori dipendenti:

- dichiarazione del datore di lavoro dell'anzianità di servizio del dipendente da chiedere all'amministrazione;
- originale dell'ultima o delle ultime due buste paga e copia del modello CUD o 730 o modello Unico o libretto di pensione;
- movimentazioni bancarie degli ultimi 3 mesi per verificare la disponibilità della restante somma da fornire in liquidità.

Per i lavoratori autonomi, liberi professionisti o soci di società:

- copia del modello Unico;
- estratto della Camera di Commercio Industria e Artigianato;
- attestato di iscrizione all'albo, visura camerale o tesserino dell'ordine per i professionisti;
- ricevute dei pagamenti IRPEF, IRAP e certificazioni di ritenute d'acconto;
- movimentazioni bancarie personali degli ultimi 3 mesi o estratti conto dell'attività se si tratta di società.

Per l'immobile:

- copia della promessa di vendita o compromesso;
- dimostrazione degli acconti versati al venditore in sede di compromesso;
- planimetria dell'immobile e delle eventuali pertinenze con indicazione delle proprietà confinanti;
- scheda o visura catastale;
- copia del certificato di abitabilità e staticità;
- copia dell'ultimo atto di acquisto.

Se l'immobile è pervenuto per successione occorre presentare il modello 240 o il modello 4 dell'ufficio successioni; se ci sono mutui pendenti occorre presentare attestazione di estinzione anticipata.